

# Wohnraum-Mangel – Bestandsaufnahme aus einem Flächenland am Beispiel Niedersachsens

1. DEZ 2016 | VIOLA NOLD

letzten Jahren hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt zugespitzt. Bundesweit ist die Wohnungsnot in Metropolen wie Hamburg, München oder Frankfurt längst ein viel diskutiertes Thema. Doch auch in einem Flächenland wie Niedersachsen wird die Lage in einigen Bereichen zunehmend brisant.

Insbesondere in den niedersächsischen Großstädten wie zum Beispiel Hannover, Braunschweig und Osnabrück gab es im Jahr 2015 im Durchschnitt zwischen 20 und 45 BewerberInnen pro Wohnung. Hinzu kommt, dass in vielen niedersächsischen Städten die Mietpreise stark ansteigen. In Braunschweig kam es im Zeitraum von 2010 bis 2016 bei den 100-Quadratmeter-Wohnungen zu einem Anstieg der Mietpreise von ca. 20 Prozent, bei einer Wohnungsgröße von 30 bzw. 60 Quadratmeter belief sich die Steigerung auf ca. 7 Prozent. Es ist zu erkennen, dass es insbesondere zu hohen Preissteigerungen bei den Wohnungsgrößen kam, die für Haushalte mit mehreren Personen wie beispielsweise Familien von Bedeutung sind. In Wolfsburg konnte nach Angaben eines Wohnungsportals im Zeitraum von 2010 bis 2016 ein noch stärkerer Anstieg der Mieten beobachtet werden. Dort kam es demnach zu einer Preissteigerung von ca. 65 Prozent bei 60- und 100-Quadratmeter-Wohnungen und zu 25 Prozent Steigerung bei 30-Quadratmeter-Wohnungen. Nach den Mietspiegeln in Hannover, Osnabrück, Lüneburg und Göttingen sind ähnliche Tendenzen zu erkennen, wenngleich der Anstieg dort nicht ganz so stark ausfällt. Unter dieser Entwicklung leiden vor allem einkommensschwache Haushalte. Diese müssen überdurchschnittlich viel von ihrem Einkommen für das Wohnen aufwenden. Teure Lebenshaltungskosten erschweren den Menschen das Leben in den Städten oder treiben sie ins Umland, was mitunter längere Pendelwege zur Folge hat. Die Vereinbarkeit von Arbeit und Privatleben kommt damit immer mehr unter Druck, da die Menschen wertvolle (Frei-) Zeit in Verkehrsmitteln verbringen müssen. Auch für den Städtebau und den Klimaschutz bringt diese Entwicklung zusätzliche Probleme mit sich.

Die Wohnungsnot in Niedersachsen ist in den verschiedenen Regionen unterschiedlich ausgeprägt. In wirtschaftlich schwachen Regionen, beispielsweise in Südniedersachsen, überwiegen die Fortzüge und es kommt zu Leerstand. Dynamische Regionen mit günstigen Arbeitsmarktperspektiven im Westen von Niedersachsen verzeichnen hingegen mehr Zuzüge als Fortzüge. Daher lässt sich dort eine besonders angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt erkennen. Betroffen davon sind vor allem Großstädte und Ballungszentren. Eine angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt lässt sich in Braunschweig, Oldenburg und Göttingen beobachten. In diesen Städten stieg die Nachfrage nach Wohnungen stärker als das Angebot und es kam zusätzlich zu starken Preissteigerungen bei den Mieten. Auch in Wolfsburg lässt sich diese Situation beobachten. Seit dem Jahr 2012 wächst die Stadt jährlich um ca. 600 Personen an. In Lüneburg ist die Lage für Studierende besonders kritisch, was mitunter bunte Blüten treibt: Hier wurde eine Vermittlung von der Universität eingeführt, die Studierende und VermieterInnen zusammenbringen soll. Als Gegenleistung für die Unterkunft helfen die Studierende bei Dingen des täglichen Lebens, wie z.B. Babysitten oder Gartenarbeit. Dass dies mehr eine Mangelverwaltung darstellt, liegt auf der Hand. In Hannover ist eine ähnlich angespannte Situation zu beobachten, hier gibt es durchschnittlich ca. 45 Personen, die sich für eine Wohnung interessieren.

Bundesweit ist in der jüngeren Vergangenheit ein dramatischer Rückgang des Wohnungsbaus zu verzeichnen. Während im Jahr 2001 noch gut 330.000 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt wurden, hat sich dieser Wert bis 2009 halbiert. Auch bis heute wurde das Niveau der Jahrtausendwende nicht wieder erreicht, obwohl die Probleme auf dem Wohnungsmarkt längst offensichtlich sind. So blieb auch das Jahr 2015 mit 220.000 Wohnungen etwa ein Drittel unter dem Wert von 2001. Auch in Niedersachsen lässt sich dies nachvollziehen: Wurden im Jahr 2015 in Niedersachsen gut 25.500 Wohnungen fertiggestellt, fordert der Deutsche Gewerkschaftsbund vor dem Hintergrund der Bedarfe einen Neubau von jährlich 35.000 Wohnungen.

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis, weshalb es der gesellschaftliche Anspruch sein muss, dass die Befriedigung dieses Bedürfnisses für jeden erschwinglich ist. Folglich darf Wohnen auch in prosperierenden Regionen und Ballungsgebieten nicht zum Luxusgut werden. In der Vergangenheit hatte staatliches Handeln zum

Ziel, dies beispielsweise durch den sozialen Wohnungsbau und die Bereitstellung von ausreichendem bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus werden vom Staat öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt, durch die Wohnungen gebaut werden, die den Bedarf von einkommensschwachen Personen decken sollen. Die Besonderheit bei dieser Art von Wohnungen liegt darin, dass eine höchstzulässige Miete festgelegt ist. Außerdem wird durch den Wohnberechtigungsschein sichergestellt, dass diese Wohnungen von der entsprechenden Personengruppe genutzt werden. Klar ist dabei auch: Das Recht auf eine Sozialwohnung nützt nichts, wenn es diese nicht (mehr) gibt.

Bundesweit wurde der soziale Wohnungsbau in der Vergangenheit stark vernachlässigt, was uns gegenwärtig mit einer dramatischen Situation konfrontiert. Laut einer Studie des Pestel Instituts besteht bundesweit ein Bedarf an sozialem Wohnraum in Höhe von 5,6 Mio. Wohnungen. Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes ist der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Deutschland von 2,4 Mio. im Jahr 2002 auf 1,6 Mio. im Jahr 2010 eingebrochen. Anscheinend ist diese Negativentwicklung weiter in Gang, bezeugen Presseberichte den Bestand an Sozialwohnungen derzeit doch mit nur 1,48 Mio. Der jetzige Stand an Sozialwohnungen reicht bundesweit somit gerade aus, um 30 Prozent des Bedarfs zu decken. In Niedersachsen ist die Lage sogar noch angespannter: Hier ermittelt das Pestel Institut einen Bedarf von ca. 350.000 Sozialwohnungen. Derzeit stehen allerdings lediglich 93.400 preisgebundene Wohnungen zur Verfügung. Das führt dazu, dass nur ein Fünftel des Bedarfs gedeckt werden kann. Diese Situation ist unter anderem auf den Rückgang der Sozialwohnungen zurückzuführen. Seit dem Jahr 2000 ist die Zahl dieser Wohnungen in Niedersachsen um ca. 40.000 geschrumpft. Dies kann dadurch erklärt werden, dass die Sozialwohnungen nach einigen Jahren aus der Sozialbindung fallen und die VermieterInnen ab diesem Zeitpunkt den Mietpreis frei bestimmen können. Die Sozialbindung endet, wenn die öffentlichen Mittel, die in Form von Darlehen zur Verfügung gestellt wurden, zurückgezahlt sind. Das dauert in der Regel 30 Jahre, danach erfolgen oftmals üppige Mieterhöhungen. Durch vorzeitige Rückzahlungen kann die Bindung auch bereits vorzeitig beendet werden.

In vielen Gebieten von Niedersachsen werden somit bezahlbare Wohnungen sowie Sozialwohnungen benötigt. Der Wohnungsmarktbeobachtung der Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen N-Bank zufolge sind dabei folgende gesellschaftliche Gruppen besonders in den Blick zu nehmen:

#### Alleinerziehende und Haushalte mit geringem Einkommen

In Niedersachsen besteht jeder achte Haushalt aus Alleinerziehenden. Gerade diese Personengruppe hat häufig ein geringes Einkommen und ist oft von Armut bedroht. In Niedersachsen gehört außerdem ein großer Teil der Bevölkerung zu der Gruppe der Geringverdienenden. Unter Geringverdienenden versteht man Personen, die ein Einkommen aus selbständiger oder abhängiger Beschäftigung erzielen, welches allerdings nicht für ihren Lebensunterhalt reicht, und die deshalb zusätzliche Leistungen von der Bundesagentur für Arbeit beziehen. Zwischen den Jahren 2007 und 2011 ist die Personenzahl in dieser Gruppe in Niedersachsen um 10,8 Prozent gestiegen. Insgesamt beträgt die Anzahl der Geringverdienenden im Jahr 2015 in Niedersachsen 22 Prozent. Insbesondere für diese Personengruppe ist es schwierig, von ihrem sehr geringen Einkommen eine Wohnung bezahlen zu können.

#### Auszubildende und Studierende

Derzeit ist es laut Presseberichten für viele Studierende in den Universitätsstädten wie zum Beispiel Göttingen, Lüneburg, Osnabrück oder Hannover fast unmöglich, eine bezahlbare Wohnung oder einen Platz im Studentenwohnheim zu finden. Der Asta der Universität Hannover sowie der Universität Lüneburg fordert ihre Studierende bereits dazu auf, freie Schlafplätze wie zum Beispiel Sofas oder WG-Zimmer zur Zwischenmiete auf der Bettenbörse zu melden, da viele neue und alte Studierende nicht rechtzeitig zu Semesterbeginn ein bezahlbares Zimmer finden.

#### Familien

Im Westen von Niedersachsen ist die Dichte der Familienhaushalte am größten. In diesen Haushalten mit drei oder mehreren Mitgliedern lebt oft mindestens ein Kind. Gerade für diese werden Wohnungen mit ausreichend Platz benötigt. Hinzu kommt, dass die Wohnungen nicht nur eine angemessene Größe besitzen, sondern auch bezahlbar sein müssen. Aus einer Studie der Bertelsmann-Stiftung geht hervor, dass 20 Prozent der Kinder, deren Familien SGB-II-Leistungen erhalten, in Wohnungen mit nicht ausreichend vielen Zimmern wohnen. Besonders vor diesem Hintergrund müssen Wohnungen in angemessener Größe zur Verfügung stehen.

## Ältere Menschen

In den nächsten Jahren wird die Bevölkerung in Niedersachsen Vorausberechnungen zufolge spürbar altern. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Bedarf an kleineren barrierefreien Wohnungen steigen wird. Außerdem ist gerade diese Personengruppe zunehmend von Altersarmut betroffen. Der Trend ist alarmierend, seit 2006 ist die Quote der Altersarmut bei der Gruppe der über 65-jährigen um 37,5 Prozent angestiegen. Für diese Personengruppe müssen altersgerechte Wohnformen zu moderaten Wohnkosten geschaffen werden.

## Menschen mit Fluchthintergrund

Derzeit befinden sich viele Flüchtlinge in Erstaufnahmestellen und in Gemeinschaftsunterkünften. Diese Unterbringungsmöglichkeiten stellen in Bezug auf die Integration in die Gesellschaft keine langfristige Lösung dar. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass auch für diese Personengruppe ausreichend bezahlbare Wohnungen vorhanden sind.

Vernachlässigter Wohnungsbau bedeutet steigende Mieten. Unter diesen leiden insbesondere Menschen mit geringem Einkommen in den Universitätsstädten und Ballungsgebieten. Das verfügbare Einkommen dieser Personengruppe sinkt, und es droht ihnen Verdrängung aus den Städten. Allerdings ist auch für Familien, Senioren, Studierende sowie Auszubildende und Flüchtlinge kein ausreichender, angemessener und bezahlbarer Wohnraum vorhanden. Deshalb sind Forderungen dringend zu unterstützen, die eine Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus zum Ziel haben. So macht sich zum Beispiel der DGB für ein Mix aus verstärkten Investitionen in den Mietwohnungsbau, bessere Abschreibungsmöglichkeiten und vor allem eine Wiederbelebung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus stark. Darüber hinaus fordert der DGB hunderttausende neue preis- und belegungsgebundene Wohnungen jährlich, den zügigen Umbau von leerstehenden Büroflächen in Wohnungen, ein Anheben des Besserungszeitraums des Mietspiegels von 4 auf 10 Jahre sowie einen Neubau von jährlich 35.000 Wohnungen für Niedersachsen. Darüber hinaus sollten weitere Schritte geprüft werden, um bezahlbaren Wohnraum zu stärken. Eine einheitliche und verlängerte Bindungsdauer von Sozialwohnungen sowie eine Begrenzung vorzeitiger Rückzahlungen, wäre eine sinnvolle und unmittelbare Maßnahme, den dramatischen Rückgang an Sozialwohnungen zu bremsen. Gleichzeitig muss die Privatisierung öffentlicher Wohnungen dringend gestoppt werden. Nur über kommunale Wohnungsgesellschaften kann mit Langfristperspektive in den derzeit zunehmend ungezügeltten Wohnungsmarkt eingegriffen werden. Dieser Aspekt gewinnt noch an Bedeutung, da viele kommunale Wohnungsgesellschaften regelmäßige Gewinne erwirtschaften. Durch Privatisierungen öffentlicher Wohnungen wird folglich das Tafelsilber verscherbelt, was womöglich kurzfristig die Haushalte entlastet, langfristig aber die Handlungsfähigkeit der Kommunen nachhaltig schwächt. Wichtig ist, diesen Forderungen gegenüber der Politik Nachdruck zu verleihen. Nur wenn der soziale Wohnungsbau eine Renaissance erlebt, können die beschriebenen Bedarfe gedeckt und damit die soziale Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt gesichert werden. Andernfalls droht eine weitere Spaltung der Gesellschaft, die sich dann in Zukunft durch Ghettoisierung und Sichtbarkeit der Armut auch räumlich ablesen lässt.

## **Literaturverzeichnis:**

AStA Uni Hannover (2016): AStA Schlafplatzbörse, [online] <http://www.asta-hannover.de/2016/09/06/asta-schlafplatzboerse/> 26.09.2016

Asta Universität Lüneburg (o.J.): Bettenbörse, [online] <http://www.asta-lueneburg.de/bettenboerse/> 26.09.2016

Deutscher Mieterbund (2013): Bezahlbare Wohnungen fehlen – Wohnkosten und Mieten steigen Bundesbürger fordern aktive Wohnungs- und Mietpolitik ein, [online] <http://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detail-ansicht/article/20618-bezahlbare-wohnungen-fehlen-wohnenkosten-und-mieten-steigen.html?cHash=dcf1f571db10849e28c7a37656b07153> 29.09.2016.

DGB-Bezirk Niedersachsen – Bremen – Sachsen-Anhalt (o.J.): Niedersachsen nachhaltig gestalten! Eckpunktepapier des Deutschen Gewerkschaftsbundes in Niedersachsen für eine aktive Haushaltspolitik, S.4-5.

DGB (2015): Wohngeld- und Mietenbericht. Közell: Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen, [online] <http://www.dgb.de/themen/++co++8de9c19e-7e1d-11e5-becc-52540023ef1a> 29.09.2016

Pestel INSTITUT (2012): Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, Hannover.

Krause, Nina Ricarda; Schneider, Ulrich; Gwendolyn Stilling; Woltering, Christian: Die zerklüftete Republik. Bericht zur regionalen Armutsentwicklung in Deutschland 2014, DER PARTIÄTISCHE GESAMTVERBAND, Berlin, S.18.

Kühnel, J. (2016): Konkurrenz bei der Wohnungssuche: München ist Spitzenreiter, Nachfrageatlas von ImmobilienScout24, [online] <http://news.immobilienscout24.de/rund-um-die-immobilie/konkurrenz-bei-der-wohnungssuche-muenchen-ist-spitzenreiter,123606.html> 11.08.2016.

Lietzmann, Torsten; Wenzig, Claudia; Tophoven, Silke: Kinder- und Familienarmut: Lebensumstände von Kindern in der Grundsicherung, Bertelsmann Stiftung, Nürnberg, S.14.

Manssen, Heike (2013): Suche Zimmer – biete Gartenarbeit, [online] <http://www.haz.de/Nachrichten/Der-Norden/Uebersicht/Wohnungsnot-viele-Studenten-noch-ohne-Zimmer> 16.08.2016 .

mein-wirtschaftslexikon.de (2016): Sozialer Wohnungsbau, [online] <http://www.mein-wirtschaftslexikon.de/s/sozialer-wohnungsbau.php> 12.08.2016.

Mieterverein (2008): Mieterhöhung nach Bindungsauslauf oft zu üppig, [online] <https://www.mieterverein-bochum.de/mietrecht/artikel/artikel/mieterhoehung-nach-bindungsauslauf-oft-zu-ueppig/> 27.09.2016.

NBank (2014/2015): Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15 Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen –Perspektive 2035, Heft 22, Hannover.

NBank (2015): Welche Entwicklungen des Immobilienmarktes in Niedersachsen müssen vermietende Eigentümer kennen?, Hannover, S. 11, 13.

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (2015) : Handlungsorientierte Sozialberichterstattung Niedersachsen, Hannover, S.81.

Niedersächsische Staatskanzlei (2012): HANDLUNGSKONZEPT DEMOGAFISCHER WANDEL, Hannover, S.9.

SpiegelOnline (2015): Immobilien: Immer weniger Sozialwohnungen in Deutschland, [online] <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/sozialwohnungen-bundeslaender-schaffen-weniger-wohnraum-a-1045439.html> 16.08.2016.

Statistisches Bundesamt (2016): Bauen und Wohnen, Wiesbaden, S.19.

Statistisches Bundesamt (2016): Bauen und Wohnen, Wiesbaden, S.25.

Stadtverwaltung Braunschweig (2009): Mietspiegel von Braunschweig 2010 für nicht preisgebundenen Wohnraum, Braunschweig, S. 6 und Stadtverwaltung Braunschweig (2016): Mietspiegel von Braunschweig 2016 für nicht preisgebundenen Wohnraum, Braunschweig, S. 7.

STADT WOLFSBURG (2016): Bevölkerungsbericht 2016, Wolfsburg, S.23.

Wohnungsbindungsgesetz § 15 Ziffer 1a, § 16.

wohnungsboerese.net(2016): Mietspiegel Wolfsburg 2016, [online] <http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Wolfsburg/5166> 27.09.2016.

---

*Viola Nold ist 24 Jahre alt und hat an der Universität in Hamburg im Juli 2016 ihren Bachelor in Volkswirtschaft abgeschlossen. Da sie sich für Themen wie soziale Gerechtigkeit interessiert, hat sie im Anschluss ein Praktikum beim DGB Niedersachsen-Bremen-Sachsen-Anhalt absolviert.*

URL: <https://www.blickpunkt-wiso.de/post/wohnraum-mangel-bestandsaufnahme-aus-einem-flaechenland-am-beispiel-niedersachsens--1954.html>

PDF erstellt am: 28.06.2022